

ORDENANZA REGULADORA DE LA RESOLUCIÓN EL PROCEDIMIENTO DE RECONOCIMIENTO DE LA SITUACIÓN DE ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN DE EDIFICACIONES, AGRUPACIÓN DE EDIFICACIONES, EDIFICACIONES AISLADAS, EDIFICACIONES IRREGULARES Y EDIFICACIONES TERMINADAS, EN SUELO URBANO, URBANIZABLE Y NO URBANIZABLE DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE BARBATE SOBRE LAS QUE SE HA PRODUCIDO LA CADUCIDAD DE LAS ACCIONES ADMINISTRATIVAS PARA EL RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD ALTERADA. PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO. EFECTOS Y REQUISITOS.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Con el objetivo de constituirse en instrumento eficaz y efectivo en la lucha contra la legalidad urbanística, contribuyendo al logro de un urbanismo sostenible, como aspiración irrenunciable de la ciudadanía andaluza, nace el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por el Decreto 60/2010, de 16 de marzo.

De acuerdo con aquella aspiración, el Ayuntamiento de Barbate con su Documento de Análisis de edificaciones en suelo no urbanizable, en consonancia con el Decreto-Ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía, tiene el objetivo de encontrar las vías jurídicas que ayuden a gestionar, con vocación de futuro, la problemática a la que no es ajeno nuestro término de las viviendas irregulares construidas, sobre todo en el Suelo No Urbanizable Común. Esta búsqueda de soluciones a las edificaciones objeto de la presente ordenanza, pretende que nuestro municipio no repita errores del pasado, para lo que resulta fundamental, la colaboración ciudadana y que se entienda definitivamente que la vulneración de las normas urbanísticas acarrea problemas muy graves a la ciudadanía barbateña, que terminamos sufriendo todos.

Si bien el Documento de Análisis de Edificaciones en suelo no urbanizable supone un gran paso dado desde este Ayuntamiento, el Decreto 3/2019, señalado anteriormente, viene a facilitarles a los ayuntamientos que sufren esta problemática, la norma mediante la cual será posible reconducir las edificaciones construidas sin la licencia urbanística correspondiente, hasta conseguir minimizar el impacto territorial y ambiental que han provocado.

Con el nuevo marco normativo procedente de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, será posible dar soluciones a diferentes problemas con los que se encuentran a diario los propietarios de las citadas edificaciones y se completa el ordenamiento urbanístico del municipio.

Artículo 1. Objeto.

La presente Ordenanza Municipal tiene como objeto regular el procedimiento administrativo del régimen aplicable a las edificaciones irregulares, aisladas o agrupadas, en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, respecto de las cuales no se puedan adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado por haber transcurrido el plazo para la adopción de dichas medidas establecido en el artículo 185.1 de la LOUA.

Del mismo modo, de las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones sobre las que, habiendo recaído resolución de reposición de la realidad física alterada, por contravenir la legalidad urbanística, su ejecución deviniera imposible, en los términos establecidos en el art. 51 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

La presente Ordenanza será de aplicación a los actos de uso del suelo, en particular a las edificaciones, agrupación de edificaciones, edificaciones aisladas y edificaciones terminadas, conceptuadas todas ellas en el Decreto 3/2019, de 24 de septiembre, que se han ejecutado tanto en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, en contra de las previsiones de la ordenación urbanística vigente, pero respecto de las cuales ha prescrito la acción de restauración del orden jurídico perturbado, por haber transcurrido el plazo para su ejercicio conforme al artículo 185.1 de la LOUA.

No procederá el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación a las edificaciones irregulares para las que no haya transcurrido el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado conforme a lo establecido en el artículo 185 de la Ley 7/2012, de 17 de diciembre, ni en las edificaciones irregulares realizadas sobre suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia, salvo que previamente se hubieren adoptado las medidas exigidas por la administración competente para evitar o minimizar dichos riesgos.

En este último caso, las personas propietarias, además de acreditar la adopción de las medidas referidas conforme al artículo 6.6 del Decreto Ley 3/2019, deberán suscribir una declaración responsable en la que expresen claramente que conocen y asumen los riesgos existentes y las medidas aplicables. Esta declaración responsable será condición previa para la declaración de fuera de ordenación y deberá inscribirse en el registro de la propiedad.

Las edificaciones en SNU que han tenido y mantienen un uso distinto del de vivienda, una vez otorgada la certificación de AFO, podrán solicitar apertura a través del procedimiento que corresponda según la actividad desarrollada, siempre y cuando la actividad y, en concreto, el uso se adecuen a la normativa aplicable y siempre que no sean necesarias mas obras que las autorizables en una edificación declarada en situación de AFO.

Régimen aplicable a edificaciones situadas en suelo no urbanizable terminadas antes de la entrada en vigor de la Ley del Suelo de 1975

Las edificaciones terminadas antes de la entrada en vigor de la Ley del Suelo de 1975, se asimilan a las edificaciones **con licencia**. Dichas edificaciones se encuentran actualmente en **situación legal** si son conformes con el planeamiento territorial y urbanístico vigente o en **situación de fuera de ordenación** si son disconformes con el planeamiento vigente en la actualidad.

Dichas edificaciones podrán solicitar certificación municipal que recogerá de forma explícita que dichas edificaciones son **legales** y, por tanto, pueden acceder al registro de la propiedad y, en su caso, a los servicios básicos que sean procedentes así como **el régimen urbanístico aplicable a las**

edificaciones en función de su conformidad o disconformidad con el planeamiento vigente en el momento de la Certificación

Si se hubiesen ejecutado obras **posteriormente sin licencia**, se deberá comprobar su conformidad o disconformidad con el planeamiento vigente.

Si las nuevas obras son conformes con el planeamiento vigente, se deberá solicitarse la preceptiva licencia de legalización de las mismas. Si hubiera ya transcurrido el plazo para el ejercicio del procedimiento de protección de la legalidad urbanística nos encontraríamos con la posibilidad de solicitar la Declaración de AFO o solicitar la legalización de las obras.

Si las nuevas obras son **disconformes** con el planeamiento y no se hubieran adoptado medidas para restablecimiento de la legalidad urbanística en el plazo legalmente establecido para ello, podrá solicitarse la declaración de AFO de las mismas.

Régimen jurídico aplicable a edificaciones irregulares situadas en suelo urbano y urbanizable, terminadas antes de la entrada en vigor de la Ley del Suelo 8/90 (16/08/1990) .

Las edificaciones irregulares en suelo urbano y urbanizable para las que hubiera transcurrido el plazo para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística a la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, se asimilan a las edificaciones terminadas con licencia.

Artículo 3. Solicitud.

Con la entrada en vigor de la presente Ordenanza los propietarios del suelo, en particular de edificaciones, agrupación de edificaciones, edificaciones aisladas, edificaciones irregulares y edificaciones terminadas, a las que se hace alusión en el artículo anterior, podrán solicitar del Ayuntamiento de Barbate la tramitación y resolución de la situación de asimilado a fuera de ordenación, a fin de que pueda procederse, cuando se den las circunstancias urbanísticas, al acceso a los servicios básicos, a la autorización de las licencias de obras permitidas y limitadas que se puedan dar en estas edificaciones, así como a su inscripción en el Registro de la Propiedad, con las menciones en dicha inscripción de lo contenido en el apartado 2 del artículo 3 del Decreto Ley 3/2019, de 4 de septiembre.

Artículo 4. Inicio del Procedimiento.

- I. El procedimiento para el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación, se iniciará de oficio o a solicitud de la persona o personas interesadas.
- II. A tal efecto, se deberán acreditar los siguientes aspectos:
 - a. Identificación de la edificación afectada, indicando el número de finca registral si estuviera inscrita en el Registro de la Propiedad y su localización geográfica mediante referencia catastral o, en su defecto, mediante cartografía oficial georreferenciada.
 - b. Descripción de la edificación, con mención expresa a las superficies construidas por plantas y total, así como los distintos usos desarrollados. Todas las plantas del edificio con cotas generales y alzados y sección general longitudinal con acotación de la altura total.
 - c. Reportaje fotográfico descriptivo del exterior y el interior de la edificación.

- d.** Copia del título de propiedad de la parcela donde se ubique la edificación, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.
- e.** Plano de situación sobre cartografía oficial a escala 1:5:000, en el que se grafía la edificación objeto del expediente.
- f.** Fecha de terminación de la edificación, acreditada mediante cualquiera de los documentos de prueba admitidos en Derecho. Concretamente: documento descriptivo y gráfico firmado por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente y ortofotografía del Instituto Cartografía de Andalucía, u otro organismo público similar del año de la completa terminación de la edificación.
- g.** Informe del Departamento de Disciplina Urbanística del Ayuntamiento de Barbate que certifique la inexistencia de expedientes sancionadores o de protección de la legalidad en materia de su competencia y la situación de los mismos. El Ayuntamiento justificadamente podrá recabar del resto de administraciones informes sobre la viabilidad de la solicitud concreta, para conocer si la edificación estuviera en un suelo no apto para conceder la resolución pretendida.
- h.** Que reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad requeridas para la habitabilidad o uso al que se destina de acuerdo a lo establecido en el artículo 7 del Decreto Ley 3/19, de 24 de septiembre, y acreditado mediante certificado técnico de técnico competente. Se deberá acreditar asimismo, el cumplimiento de lo dispuesto en el Decreto 120/1991, de 11 de junio, por el que se aprueba el Reglamento del Suministro Domiciliario de Agua, del Decreto 109/2015, de 17 de marzo por el que se aprueba el Reglamento de Vertidos al Dominio Público Hidráulico y al Dominio Público Marítimo-Terrestre de Andalucía y en el Reglamento de saneamiento y depuración de este Ayuntamiento aprobado en fecha 1 de Febrero de 2017.
- i.** Memoria de materiales y calidades de las obras ejecutadas y valor económico de las mismas.
- j.** Cartas de pago de acuerdo a la Ordenanza Fiscal Reguladora de las edificaciones declaradas en situación de asimilado a fuera de ordenación.
- k.** Para el caso de construcciones que se ubiquen fuera del documento de análisis de las edificaciones en suelo no urbanizable elaborado por el Ayuntamiento de Barbate, que estén afectadas por a otros organismos sectoriales, se deberá presentar escrito comprensivo de la viabilidad de la construcción y de su uso, de acuerdo a los criterios medioambientales, territoriales y urbanísticos de dichos organismos.

Artículo 5. Tramitación del procedimiento.

Formulada la solicitud referida en el artículo 3, por parte de los servicios técnicos municipales que se designen, se procederá a la inspección de los actos de uso del suelo, en particular las edificaciones sobre las que se solicita la resolución, comprobándose la veracidad de los datos aportados y la situación constructiva en que se encuentra el inmueble, emitiendo el correspondiente informe técnico y si fuese necesario en el propio informe, se hará constar las obras de adecuación necesarias para reducir el impacto negativo de las mismas en el medio ambiente y no perturbar la seguridad y salubridad de la zona, así como el ornato o paisaje del entorno.

Una vez que esté completa la documentación, el Ayuntamiento, justificadamente y en razón a las circunstancias que concurran, solicitará los informes que resulten procedentes a los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados.

El procedimiento deberá contener informe jurídico sobre la adecuación de la resolución pretendida a las previsiones de la legislación y ordenación territorial y urbanística de aplicación.

En todo caso los servicios técnicos y jurídicos que se designen, se pronunciarán sobre la idoneidad de la documentación presentada y sobre el cumplimiento de los requisitos establecidos en el Decreto Ley 3/2019 de 24 de septiembre para el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación y de fuera de ordenación.

En ese sentido, el interesado deberá requerir al ayuntamiento la comprobación previa, para el otorgamiento de la resolución.

Cuando las edificaciones se implanten en fincas constituidas en proindiviso, la resolución que acuerde el reconocimiento de AFO deberá notificarse a todos los proindivisarios.

Artículo 6. Acreditación de la antigüedad de las construcciones.

Corresponde a los interesados la acreditación de la antigüedad de los actos de uso del suelo, en particular de las edificaciones a las que se refiere la presente ordenanza, a efectos de determinar el transcurso del plazo de prescripción de la infracción que impide a la Administración el ejercicio de las acciones conducentes al restablecimiento de la legalidad urbanística alterada.

Dicha acreditación podrá realizarse por cualquier medio de prueba admisible en Derecho, y concretamente los que se fijan en el artículo 4.II.f) de la presente ordenanza y el contenido del art. 40 del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía.

Artículo 7. Competencia.

La competencia para dictar resolución por la que se acuerde la declaración del inmueble afectado en situación de fuera de ordenación, tanto por el transcurso del plazo previsto para adoptar medidas de protección o restauración de la legalidad urbanística y pertinente declaración del inmueble afectado en situación de asimilado a fuera de ordenación, como por haberse establecido la fijación de indemnización por equivalencia, ante la imposibilidad material o legal de ejecución total o parcial de las medidas tendentes al restablecimiento del orden jurídico perturbado, corresponde al Alcalde-Presidente, pudiendo delegar la misma en los términos previstos en la legislación local.

Artículo 8. Plazos para resolver.

- 1.** La resolución expresa sobre la solicitud deberá notificarse al interesado dentro del plazo máximo de seis meses. Dicho plazo comenzará a contar desde la fecha en que la solicitud tenga entrada en el Registro General de Entrada del Ayuntamiento de Barbate y se suspenderá en los casos previstos en la Ley 39/2015, de uno de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, incluidos los plazos de subsanación de deficiencias en la solicitud.
- 2.** Transcurrido el plazo establecido en el apartado anterior sin que se hubiere notificado la resolución expresa, se entenderá desestimada la solicitud por silencio administrativo. Si el procedimiento hubiera sido iniciado de oficio, se producirá la caducidad del mismo.

Artículo 9. Contenido de la Resolución.

1. La resolución de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación deberá indicar, además del contenido establecido en la Ley 39/2015, expresamente el régimen jurídico aplicable a este tipo de edificaciones, reflejando las condiciones a las que se sujetan las mismas y, en concreto:
 - a. La identificación de la edificación.
 - b. El reconocimiento de haber transcurrido el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado.
 - c. El reconocimiento de que la edificación reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad exigidas para su habitabilidad o uso.
 - d. Los servicios básicos que puedan prestarse por las compañías suministradoras las condiciones del suministro, de acuerdo con lo recogido en el art. 9.4 del Decreto Ley 3/2019, de 24 de septiembre.
 - e. Indicación expresa de la sustanciación de procedimientos penales que pudieran afectar a la edificación.
 - f. Referencia expresa al régimen aplicable conforme a lo dispuesto en el artículo 9 del Decreto Ley 3/2019.

Artículo 10. De la inscripción en el Registro de la propiedad y Catastro.

La resolución administrativa por la que se declare la situación de asimilado a fuera de ordenación de una edificación, se inscribirá por el interesado en el Registro de la Propiedad, haciéndose constar la concreta situación urbanística de las edificaciones irregulares, en la forma y a los efectos previstos en la Ley Hipotecaria.

La escritura pública de declaración de obra nueva que habilite la inscripción en el Registro de la Propiedad de obras o edificaciones, sobre las que hubiere recaído resolución declarativa de asimilado al régimen de fuera de ordenación, contendrá como parte de la misma, copia de la resolución administrativa, con mención expresa a las condiciones de otorgamiento de cada una de ellas.

La declaración de asimilación al régimen de fuera de ordenación surtirá los efectos de la licencia urbanística exigida por el artículo 25.1.b) de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, y quedará sujeta a la caducidad de TRES MESES prevista para las licencias de parcelación en el artículo 66 de la LOUA, debiendo constar reflejados estos extremos en la misma declaración de reconocimiento de asimilación al régimen de fuera de ordenación.

Cualquier tasa o impuesto que gire el Registro de la Propiedad por la Inscripción realizada será por cuenta del titular de la edificación, construcción, instalación u obra.

Asimismo, de la resolución administrativa por la que se declare la situación de AFO se dará traslado a Catastro.

Artículo 11. Régimen jurídico aplicable a las edificaciones y obras asimiladas al régimen de fuera de ordenación.

Todos los actos de uso del suelo, en particular las obras y edificaciones a las que se refiere la presente ordenanza deberán mantenerse en los términos en que se expresa el Decreto Ley 3/2019, de 24 de septiembre, concretamente en el artículo 2 del Título Preliminar y en Título I en su conjunto.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 9.1 del Decreto-Ley 3/2019, la declaración de asimilado a fuera de ordenación de una edificación irregular no supone su legalización, ni produce efectos sobre aquellos otros procedimientos a los que hubiera dado lugar la actuación realizada en contra del ordenamiento jurídico.

Para las edificaciones declaradas en situación de asimilado a fuera de ordenación no procederá la concesión de licencias de ocupación o de utilización.

El reconocimiento de que la edificación reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad, determina la aptitud física de la edificación para su utilización, pero no presupone el cumplimiento de los requisitos y condiciones que fueran exigidos para autorizar las actividades que en la misma se lleven o puedan llevar a cabo.

Los efectos de la resolución se entenderán sin perjuicio de lo que se acordare en el correspondiente instrumento de planeamiento respecto del desarrollo, ordenación y destino de las edificaciones reconocidas en situación de asimilado a fuera de ordenación, que estarán, por tanto, sujetas al cumplimiento de los deberes y cargas que sean exigibles en el desarrollo urbanístico del ámbito, ni da derecho a indemnización por la mera ejecución de los planes.

Cuando no existan redes de infraestructuras conforme al párrafo anterior, el acceso a los servicios básicos se resolverá mediante instalaciones de carácter autónomo y ambientalmente sostenibles.

Artículo 12. Obras de Mantenimiento y Conservación y Obras Excepcionales.

Una vez otorgado el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación, sólo podrán autorizarse las obras de conservación necesarias para el mantenimiento estricto de las condiciones de seguridad y salubridad requeridas para la habitabilidad o uso al que se destine la edificación.

Asimismo, según lo establecido en el artículo 155.1 de la LOUA, los propietarios de las edificaciones tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

El Ayuntamiento podrá ordenar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones.

Excepcionalmente y de acuerdo con el artículo 6.5 del Decreto Ley 3/2019, de 24 de septiembre, el Ayuntamiento podrá ordenar a la persona propietaria de la edificación la ejecución de las obras necesarias para garantizar las condiciones mínimas de seguridad y salubridad, así como las obras que por razones de interés general resulten indispensables para garantizar el ornato público, incluidas las que resulten necesarias para evitar el impacto negativo de la edificación sobre el paisaje del entorno, estableciéndose un plazo máximo tanto para la presentación del proyecto técnico como para la ejecución de las obras.

Asimismo, las personas interesadas deberán acreditar la realización de las obras a que se hace referencia en el presente artículo, mediante certificado descriptivo y gráfico suscrito por profesional técnico competente. Los servicios municipales emitirán el correspondiente informe en relación con la ejecución de las citadas obras.

Artículo 13. Efectos del régimen de asimilado al de fuera de ordenación.

Las edificaciones sobre las que proceda su reconocimiento de asimilado a fuera de ordenación, al amparo de la normativa vigente, estarán sometidas a la inspección periódica de los servicios municipales con el fin de determinar el deber de cumplimiento de los solicitantes y que, en su caso, se sometan al régimen disciplinario urbanístico.

Artículo 14. De los Planes Especiales.

De acuerdo con el Título II del Decreto Ley 3/2019, de 24 de septiembre, la aprobación del Plan Especial permite establecer las redes comunes de servicios básicos mínimos indicados en dicho Decreto y comprende las infraestructuras viarias y el suministro de los servicios básicos de saneamiento, abastecimiento de agua potable y energía eléctrica, así como su conexión con las redes exteriores. Como norma general, corresponde a los propietarios de las edificaciones existentes dentro del ámbito para las cuales solicitan su regularización, asumir dichos costes, sin perjuicio de ayudas externas.

En virtud de lo anterior, los propietarios de cada ámbito, deberán prestar para la ejecución de aquellas redes comunes de servicios básicos garantía suficiente, de las que en Derecho sean posibles, para garantizar el desarrollo, ejecución y finalización de las obras. Esta garantía deberá depositarse en la Tesorería Municipal previa la Resolución que resuelva la aprobación del Plan Especial.

Cuando este Ayuntamiento considere necesario iniciar de oficio el procedimiento de aprobación de plan especial, tendrá en cuenta el Documento de Análisis de edificaciones en suelo no urbanizable, y en cualquier caso efectuará su delimitación con criterios de racionalidad y proporcionalidad y atendiendo a su viabilidad técnica y económica con objeto de que la actuación resulte sostenible.

Artículo 15. Del procedimiento para la aprobación de los planes especiales.

- I. El procedimiento para la aprobación de los Planes Especiales, se iniciará de oficio o a solicitud de la persona o personas interesadas, a quienes le corresponderá la redacción y el impulso del Plan Especial.
- II. En todo lo que no se establezca en la presente Ordenanza, será de aplicación el contenido del Decreto ley 3/2019, de 24 de septiembre.
- III. En referencia al procedimiento será el establecido en el Artículo 14 del Decreto ley 3/2019, de 24 de septiembre. .
- IV. A tal efecto, el contenido mínimo del Plan será el siguiente:
 - a) La identificación y delimitación del ámbito, que incluirá los terrenos estrictamente necesarios para implantar las infraestructuras comunes para la prestación de los servicios básicos y adoptar las medidas que garanticen la mejora de la calidad ambiental y la integración territorial y paisajística del ámbito.
 - b) La clase y la categoría del suelo, así como el régimen de usos permitidos, según el planeamiento vigente, donde se sitúa la agrupación de edificaciones irregulares.
 - c) La identificación de las parcelas y las edificaciones existentes, con indicación de sus características básicas y su situación jurídica.
 - d) La estructura de propiedad del suelo y de las edificaciones.
 - e) Las infraestructuras viarias y de servicios existentes, incluidas las conexiones, con indicación de sus características, su estado de conservación y funcionamiento.

- f) Las mejoras sobre las infraestructuras existentes y, en su caso, la propuesta de nuevas infraestructuras viarias y para el suministro de los servicios básicos de saneamiento, abastecimiento de agua y energía eléctrica necesarias para garantizar las condiciones de seguridad y salubridad. Así como su conexión con las redes exteriores.
- g) Determinaciones sobre el tipo máximo de obra autorizable en las edificaciones irregulares existentes, que no podrán superar las previstas en el artículo 15.2.
- h) Análisis de los riesgos a los que pueden estar sometidos los terrenos ocupados por la agrupación de edificaciones, su impacto ambiental y territorial y las medidas que permitan minimizar dichos riesgos y adecuar ambiental y territorialmente la agrupación.
- i) Las limitaciones derivadas de las legislaciones sectoriales y la justificación de su cumplimiento.
- j) Estudio paisajístico del ámbito con las medidas a adoptar para minimizar su impacto y garantizar su integración.
- k) Estudio de viabilidad económica de la actuación que se propone, que incluirá los costes, su distribución y asignación y el plazo de ejecución de las distintas obras y medidas propuestas. En caso de que algunas de las obras o medidas correspondan o se asuman por el Ayuntamiento, se valorará su impacto económico sobre la hacienda Local.
- l) Otros estudios y documentación requerida por la normativa ambiental y territorial aplicable
- m) Plazos y programación temporal para la ejecución de las distintas medidas y obras contempladas, de acuerdo con las fases o zonas que a tal efecto se establezcan en el Plan Especial. El Plan Especial podrá prever y establecer la dependencia funcional de cada una de las infraestructuras de cara a su puesta en servicio.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Los procedimientos resueltos con anterioridad a la entrada en vigor del Decreto-ley con resolución denegatoria podrán volver a iniciarse y tramitarse conforme a lo dispuesto en éste.

A los procedimientos resueltos con anterioridad a la entrada en vigor del Decreto-ley con resolución favorable se le podrán incorporar o acoger aquellas cuestiones previstas en el Decreto Ley que pudieran resultar procedentes.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza una vez haya recaído en correspondiente acuerdo del Pleno de la Corporación, entrará en vigor a los quince días siguientes de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA.

Se derogan cuantas disposiciones de igual o inferior rango sean contrarias a la presente ordenanza.